



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ **Αρ. Φύλλου 278**

5 Μαρτίου 2004

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθ. 9700

Έγκριση πολεοδομικής μελέτης της έκτασης του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού "Καθηγητών Νομού Ηρακλείου Συν.Π.Ε" στη θέση "Παλιόχωρα" του δήμου Γουβών (πρώην κοινότητα Ελαίας Πεδιάδος) Ν. Ηρακλείου και επικύρωση οριογραμμών τμήματος ρέματος".

Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη :

1.- Τις διατάξεις των άρθρων 44, 124, 141, 142, 143 (παρ. 1), 154, 188, 243, 248, 249, 250 και 255 του από 14.7.1999 Π. Δ/τος "Κώδικας Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (Δ΄580), όπως το άρθρο 188 αντικαταστάθηκε με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 3010/2002 "Εναρμόνιση του Ν. 1650/1986 με τις οδηγίες 97/11 Ε.Ε. και 96/61.Ε.Ε., διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα και άλλες διατάξεις" (Α΄91) και τα άρθρα 243, 248, 249, 250 και 255 τροποποιήθηκαν με τα άρθρα 4, 5, 6, 7 και 13 αντίστοιχα του Ν. 2831/2000 "Τροποποίηση των διατάξεων του Ν. 1577/1985 "ΓΟΚ" και άλλες πολεοδομικές διατάξεις" (Α΄ 140).

2.- Τις διατάξεις της παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν. 2508/1997 "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις" (Α΄ 124).

3.- Τις διατάξεις της παρ. 25β του άρθρου 13 του Ν. 3212/2003 (Α΄ 308).

4.- Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα" (Α΄ 137) που προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α΄ 154) και τροποποιήθηκε με την παρ.2α του άρθρου 1 του Ν. 2469/1997 (Α΄ 38).

5.- Την 53586/6312/14.7.1988 απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Περιβάλλοντος,Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Εγκριση προδιαγραφών πολεοδόμησης εκτάσεων που ανήκουν σε οικοδομικούς συνεταιρισμούς και οικοδομικούς οργανισμούς" (Β΄ 534).

6.- Την Υ6/31.10.2001 απόφαση του Πρωθυπουργού και της Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Ανάθεση αρμοδιοτήτων Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στους Υφυπουργούς Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων" (Β΄ 1484).

7.- Την 96733/7186/30.11.1992 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων "Χωροθέτηση και οικιστική καταλληλότητα της έκτασης του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού "Καθηγητών Νομού Ηρακλείου Συν.Π.Ε." στη θέση Παλιόχωρα της κοινότητας Ελαίας Πεδιάδας (Ν. Ηρακλείου).

8.- Το 4320/14.7.1992 έγγραφο της Διεύθυνσης Χωροταξίας "Γνωμοδότηση για χωροθέτηση και οικιστική καταλληλότητα του αστικού οικοδομικού συνεταιρισμού "Καθηγητών Νομού Ηρακλείου Συν. Π.Ε. στη θέση "Παλιόχωρα" της κοινότητας Ελαίας Πεδιάδας του νομού Ηρακλείου.

9.- Την 5267/26.2.2003 συμβολαιογραφική πράξη ενώπιον της συμβολαιογράφου Ηρακλείου Λούιζας Πέρπη-Κυπράκη παραχώρηση και μεταβίβασης στην κοινότητα των κοινοχρήστων-κοινωφελών και ειδικών χρήσεων χώρων.

10.- Την 3400/24.12.2001 απόφαση της Διεύθυνσης Δημοσίων Έργων Περιφέρειας Ηρακλείου.

11.- Την 43/1996 γνωμοδότηση του κοινοτικού συμβουλίου Ελαίας Πεδιάδος.

12.- Την 172/2001 γνωμοδότηση του δημοτικού συμβουλίου Γουβών.

13.- Την 2/πρακτ.28/7.11.1996 γνωμοδότηση του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης Ηρακλείου.

14.- Τις 149/1997, 53/2002 και 74/2004 θετικές γνωμοδοτήσεις του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.

15.- Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του προϋπολογισμου του οικείου Ο.Τ.Α., αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Επικυρώνονται οι οριογραμμές τμήματος ρέματος που βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Γουβών (Ν. Ηρακλείου),στη θέση "Παλιόχωρα" που θεωρήθηκαν από τη Διεύθυνση Δημοσίων Έργων Περιφέρειας Ηρακλείου και φαίνονται με κόκκινη γραμμή στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1: 500 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Δ/νσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 9700/2004 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.

Άρθρο 2

Εγκρίνεται το πολεοδομικό σχέδιο της έκτασης του Αστικού Οικοδομικού Συνεταιρισμού "Καθηγητών Νομού Ηρακλείου Συν.Π.Ε." στη θέση "Παλιόχωρα" του δήμου Γουβών (Ν. Ηρακλείου), με τον καθορισμό οικοδομησίμων χώρων, οδών, πεζοδρόμων, κοινοχρήστων χώρων, κοινοχρήστων χώρων πρασίνου, κοινοχρήστων χώρων - παιδικής χαράς, χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων, χώρου βιολογικού καθαρισμού, δεξαμενής νερού, βρεφικού-παιδικού σταθμού και γραφείων συνεταιρισμού και καταστημάτων, όπως οι παραπάνω ρυθμίσεις φαίνονται στο σχετικό χρωματισμένο πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1:500, που θεωρήθηκε απο τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 9700/2004 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμίκρυνση δημοσιεύεται με την παρούσα απόφαση.

Άρθρο 3

Εγκρίνεται,όπως διατυπώνεται στα επόμενα άρθρα, ο πολεοδομικός κανονισμός της παραπάνω περιοχής, της οποίας το πολεοδομικό σχέδιο εγκρίνεται με το άρθρο 2 της παρούσας.

Άρθρο 4

Στους οικοδομήσιμους χώρους της παραπάνω περιοχής επιτρέπεται η χρήση μόνο κατοικίας.

Άρθρο 5

Στο πρόσωπο των οικοπέδων οικοδομημένων ή μη επιβάλλεται προκήπιο πλάτους δύο (2),τριών (3) και πέντε (5) μέτρων, όπως φαίνεται στο διάγραμμα του άρθρου 2.

Άρθρο 6

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των οικοπέδων ορίζονται ως εξής:

Α. 1. Ελάχιστο πρόσωπο: 15,0 μ.

Ελάχιστο εμβαδόν: τριακόσια πενήντα (350) τ. μέτρα

2. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης των οικοπέδων:σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφανείας τους.

3. Συντελεστής δόμησης: έξι δέκατα (0,6) με μέγιστο εμβαδόν δομημένης επιφάνειας ανά μερίδα διακόσια σαράντα (240,00) τ.μ.

4. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων:επτά και μισό (7,50) μέτρα μετρούμενο από το γύρω φυσικό ή διαμορφωμένο έδαφος,συμπεριλαμβανομένου και του ύψους της στέγης.

Β. Για το χώρο υδατοδεξαμενής:

1. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφανείας του.

2. Συντελεστήςδόμησης:τέσσερα δέκατα (0,4).

3. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του ανεγερθησομένου κτιρίου:

δώδεκα (12,00) μέτρα.

Γ. Για το χώρο βιολογικού καθαρισμού:

1. Μέγιστο ποσοστό κάλυψης : τριάντα τοις εκατό (30%) της επιφανείας του.

2. Συντελεστής δόμησης : τρία δέκατα (0,3).

3. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των ανεγερθησομένων κτιρίων:

πέντε και μισό (5,5) μέτρα.

Δ. Επιπλέον των ανωτέρω ορίζονται τα εξής:

1.- Δεν επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων.

2.- Απαγορεύεται η ανέγερση κτιρίων επί υποστυλωμάτων (πυλωτή).

3.- Δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις για τα χαμηλά κτίρια σύμφωνα με το άρθρο 14 του ν.1577/1985 "ΓΟΚ" (Α΄ 210), όπως ισχύει.

4.- Τα ανεγερθησόμενα κτίρια εντός των Ο.Τ. 11 και 12 πρέπει να απέχουν από τη ρυμοτομική γραμμή δύο (2) μέτρα τουλάχιστον.

5.- Σε περίπτωση που τυχόν απαιτούνται διαμορφώσεις του εδάφους,πρέπει να γίνουν οι μικρότερες δυνατές εκσκαφές και επιχώσεις,οι δε αναλημματικοί τοίχοι να μην έχουν ύψος μεγαλύτερο από 1,20 μ.

6.- Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των επτά και μισό (7,50) μέτρων κανένα στοιχείο των κτιρίων (απόληξη κλιμακοστασίου,στηθαία κλπ) δεν πρέπει να προεξέχει.Επίσης δεν επιτρέπεται η τοποθέτηση στη στέγη ή στο δώμα ηλιακών θερμοσιφώνων, οι οποίοι τοποθετούνται υποχρεωτικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και σε αθέατο από κοινόχρηστο χώρο σημείο.

7.- Για την εκτέλεση οποιουδήποτε έργου απαιτείται η τελική έγκριση του ΚΑΣ και η επίβλεψη της ΚΓ΄ Εφορείας Προϊστορικών και Κλασσικών Αρχαιοτήτων για τον έλεγχο εκσκαφών και θέσεων του κτιρίου.

8.- Σε περίπτωση που κατά τη διάρκεια των εργασιών εκσκαφών βρεθούν αρχαία,οι εργασίες διακόπτονται για να διεξαχθεί ανασκαφική έρευνα από τα αποτελέσματα της οποίας εξαρτάται η περαιτέρω πορεία των εργασιών.

9.- Στην περιοχή των επισφαλών πρανών κατά μήκος του ρέματος, πριν την κατασκευή των τεχνικών έργων και τη δόμηση των κτιρίων απαιτείται αντιστήριξη των πρανών με τις μεθόδους της φρεατοπασσαλοσυστοιχείας, όπως προβλέπεται από την Εδαφοτεχνική Μελέτη Εφαρμογής.

10.- Τα υλικά και η μορφολογία των κτιρίων θα πρέπει να προσαρμόζονται προς τον χαρακτήρα των οικισμών της ευρύτερης περιοχής.

11.- Δεν επιτρέπεται η κατασκευή περιμετρικών εξωστών σε όλη την περίμετρο του κτιρίου αλλά επιβάλλεται η διάσπασή τους.

12.- Επιβάλλεται φύτευση των οικοπέδων σε ποσοστό 50% της ιδιοκτησίας τους καθώς επίσης η φύτευση των πεζοδρομίων και των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων.

13.- Απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημίσεων και διαφημιστικών πινακίδων στους ελεύθερους χώρους,καθώς και στους πεζοδρόμους εκτός εκείνων που πληροφορούν για τη θέση των λοιπών χρήσεων πλην κατοικίας και που αφορούν τις δραστηριότητες του οικισμού.

14.- Οι πινακίδες αναγράφονται υποχρεωτικά στην ελληνική γλώσσα. Σε περίπτωση που απαιτείται η αναγραφή ξενόγλωσσης, αυτή τοποθετείται κάτωθεν της ελληνικής με μικρότερα γράμματα.

15.- Στις κατοικίες απαγορεύεται η τοποθέτηση διαφημιστικών οποιασδήποτε μορφής και υλικού τόσο επί των όψεων όσο και επί των δωμάτων αυτών.

16.- Εξαιρούνται οι ενημερωτικού χαρακτήρα επιγραφές διευκόλυνσης της κυκλοφορίας (πινακίδες) και γνωστοποίησης της θέσης των κτιρίων δημοσίου και κοινωφελούς σκοπού.

17.- Μετά την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης και πριν την υλοποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου επί του ε-

δάφους θα πρέπει να εγκριθεί πλήρης Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων (ΜΠΕ) σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Άρθρο 7

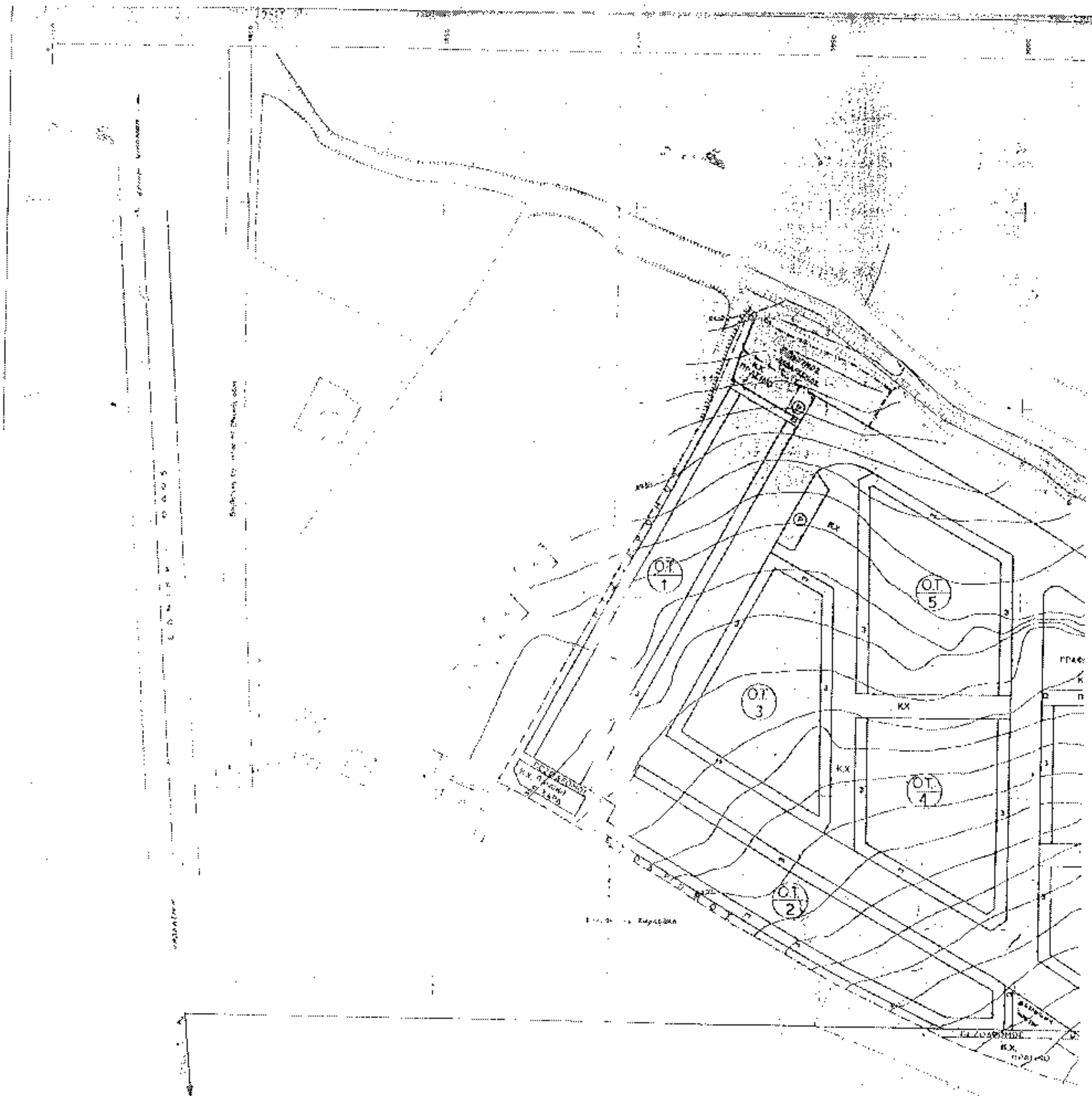
Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 1 Μαρτίου 2004

Η ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΡΟΔΟΥΛΑ ΖΗΣΗ



Ο.Τ. 1
Ο.Τ. 5
Ο.Τ. 3
Ο.Τ. 4
Ο.Τ. 2
Κ.Χ.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

ΟΤ. 8

ΟΤ. 9

ΟΤ. 10

ΟΤ. 11

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

1 ρυμοτομική γραμμή
2 οικοδομική γραμμή
3 όριο οικοπέδου
4 (Ρ) υπαίθριος χώρος στάθμευσης
5 όριο χρήσεων γης
6 οριοθέτηση ρέματος

ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ - ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ

ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΦΑΚΕΛΛΟΥ 4 Α.

ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ... ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

ΘΕΣΗ ...

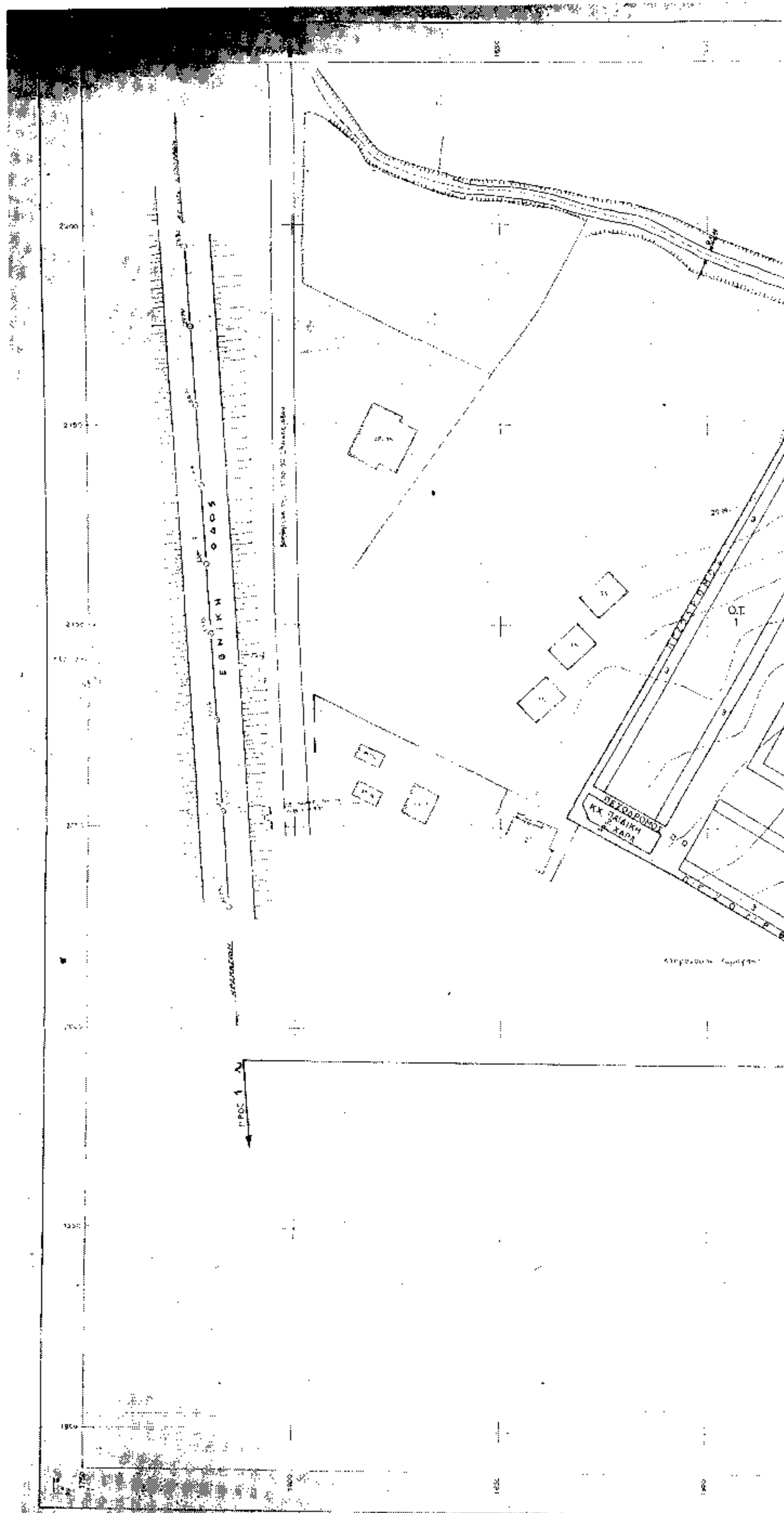
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ... ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

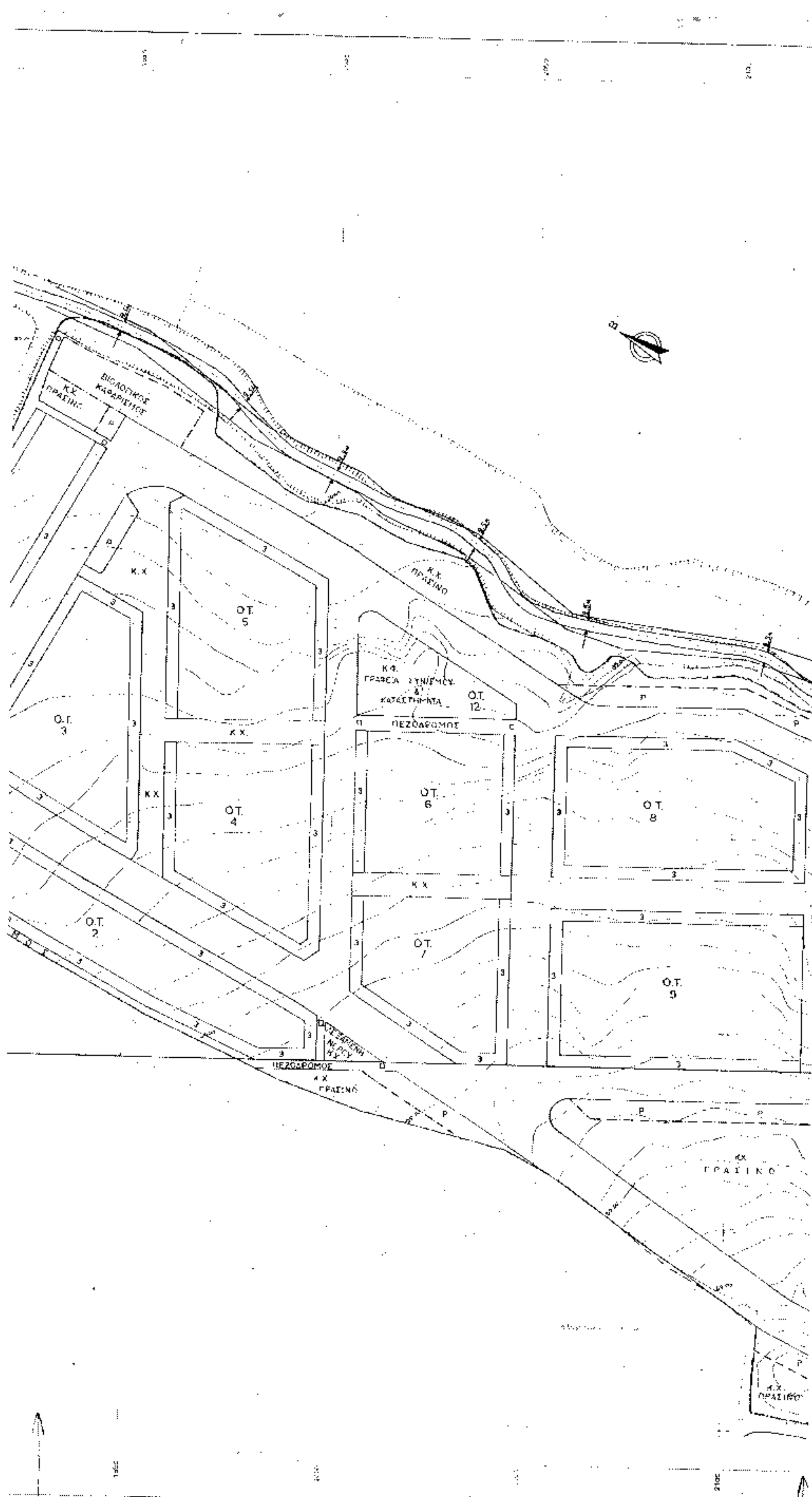
ΘΕΜΑ ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΜΕ ΤΗΝ ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΡΕΜΑΤΟΣ

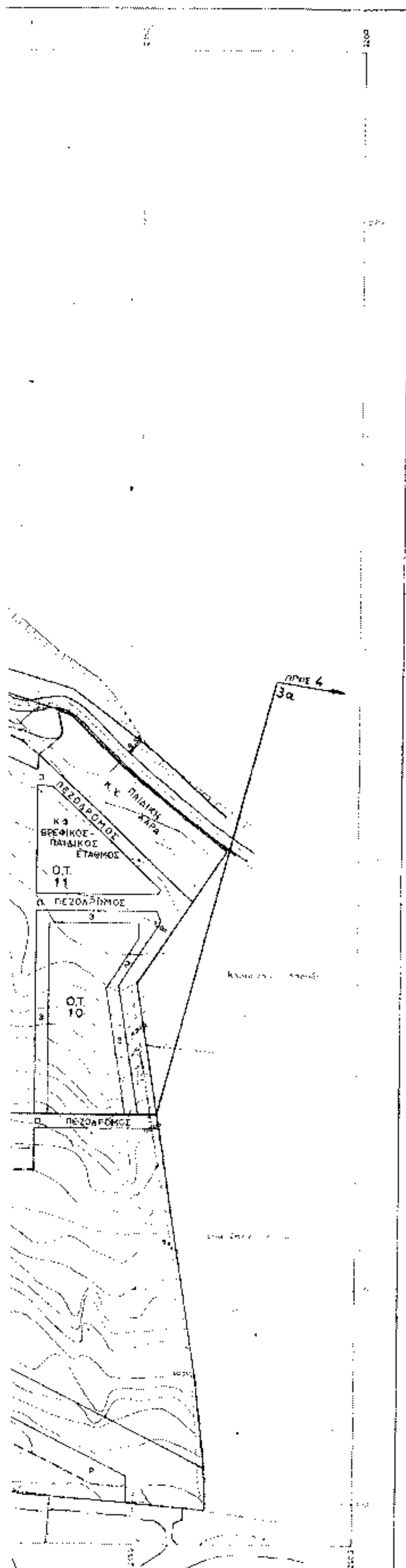
ΚΛΙΜΑΚΑ 1:500

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ

Ο ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ


ΕΘΝΙΚΗ ΟΔΟΣ
Ο.Τ.
1
ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
ΠΡΟΣ 1


Κ.Χ. ΠΡΑΣΙΝΟ
ΒΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΚΑΘΑΡΙΣΜΟΣ
Ο.Τ. 5
Κ.Χ. ΠΡΑΣΙΝΟ
Κ.Χ.
Ο.Τ. 3
Ο.Τ. 4
Ο.Τ. 12
ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
Ο.Τ. 6
Ο.Τ. 8
Ο.Τ. 2
Ο.Τ. 7
Ο.Τ. 9
ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
Κ.Χ. ΠΡΑΣΙΝΟ
Κ.Χ. ΠΡΑΣΙΝΟ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

1. ρυμοτομική γραμμή
2. οικοδομική γραμμή
3. όριο οικοπέδου
4. (P) υπαίθριος χώρος στάθμευσης
5. όριο χρήσεων γης
6. οριογραμμή ρέμματος

ΙΑΓ ΘΕΟΔΩΡΑΚΗΣ ΟΕ
ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΕΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ
ΑΒΕΡΩΦ 3 71201 ΗΡΑΚΛΕΙΟ
ΤΗΛ 0810221755 FAX 0810281844

ΟΜΑΔΑ ΜΕΛΕΤΗΣ
1. ΑΝΤΩΝΗΣ ΧΟΥΡΔΑΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΟΣ
2. ΙΩΑΝΝΗΣ ΘΕΟΔΩΡΑΚΗΣ ΠΟΛ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ
3. ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΠΟΛΥΔΑΚΗΣ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ

ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

ΜΕΛΕΤΗ: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΣΥΝ/ΣΜΟΥ — ΣΤΟΙΧΕΙΟ ΦΑΚΕΛΛΟΥ 4Α

ΑΣΤ. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΥΝ/ΣΜΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΩΝ Ν. ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

ΘΕΣΗ: ΠΑΛΙΟΧΩΡΑ — ΑΜΝΙΣΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ

ΘΕΜΑ: ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΣΕ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΜΕ ΥΨΟΜΕΤΡΙΚΕΣ ΚΑΜΠΥΛΕΣ — ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Γ1

ΣΧΕΔΙΑΣΗ:

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:500 — ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ:

Ο ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ — ΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

ΑΝΤΩΝΗΣ ΧΟΥΡΔΑΚΗΣ αρχιτέκτων ΕΜΠ
Νεάπολη
τηλ. 0841032345